二手起哄 嘉亨灣反價20萬沽

香港文匯報訊（記者 黎梓田）美國宣佈今年停止加息，二手屋苑放盤業主齊齊起哄反價又封盤，港島區屋苑更是當中的重災區，有地產代理指「一反就反到追唔到」，令不少買家被「嚇窒」，大單位加幅更可高達200萬元。嘉亨灣近日出現「反完再減」的成交，業主開價2,760萬元，其後一度反價至2,850萬元，最後以2,780萬元成交，反價20萬元，造價較1月同類單位急升近兩成。

■美國宣佈有意停止加息，二手業主齊起哄反價封盤，令不少買家被「嚇窒」。

中原地產陳凱超形容，樓市出現反彈，其中西灣河屋苑的業主更加是「一反就反到追唔到」，大單位最多加價達100萬至200萬元或10%，最少亦反價20萬至30萬元。新近有嘉亨灣3座中層D室「反完再減」成交，面積942方呎，3房，原業主開價2,760萬元，其後一度反價90萬元至2,850萬元，最終減至2,780萬元，呎價29,512元，造價創屋苑同類戶型新高，亦較1月同類單位成交價的2,320萬元貴19.8%。

陳凱超稱，同區港島・東18錄放盤業主反價，單位為中高層B室，面積518方呎，原叫價950萬元，現反價30萬至980萬元，至今仍未售出。

另外，北角及北角半山區成交暢旺，中原李嘉寶指，3月至今錄得40多宗成交，區內睇樓量增加，平日也不乏買家睇樓，業主見市場氣氛熾熱，部分亦反價封盤，「10個業主入面，有2個反價，3個封盤，5個業主先係賣」，業主反價幅度未算瘋狂，大約為2%至3%。

泓景臺3房戶反50萬

李嘉寶透露，北角明園西街28號曉峰近日錄得高層B室反價易手，實用面積549方呎，2房套間隔。業主叫價1,100萬元，後見市況暢旺，即反價至1,110萬元，買家照追價，最終以1,110萬元買入，折合呎價20,219元。

中原地產許永生表示，二手買賣氣氛熾熱，西九四小龍有部分業主反價，例如泓景臺6座低層F室，實用面積735方呎，屬3房戶，業主原開價1,350萬元，獲買家洽購後反價至1,400萬元，加價50萬元，至今未獲承接；另同屋苑錄得2座低層H室反價易手，面積441方呎，2房，原業主開價820萬元，議價時反價至828萬元沽出，實用呎價18,776元。

香港置業方文偉表示，該行日前錄得一宗利奧坊・曉岸反價成交，單位為1座高層K室，1房間隔，望山景，實用面積約265方呎。方文偉指，業主以約590萬元放盤1個月即吸引區內客洽詢，最終業主反價，買家追價10萬元入市，成交價600萬元，實用呎價約22,642元。

領峯高層加價「一球」

新界區方面，香港置業劉浩勤稱，將軍澳開始出現反價，其中日出康城領峯8座左翼高層單位，實用面積677方呎，原先叫價850萬元，剛加至950萬元，加幅約11.8%；而維景灣畔16座中層放盤，實用面積510方呎，亦加價50萬元，最新以900萬元放售。

二手反價個案摘要

單位	面積(方呎)	原叫價(元)	最新價(元)	變幅(%)
日出康城領峯8座高層	677	850萬	950萬*	11.8
維景灣畔16座中層	510	850萬	900萬*	5.88
泓景臺6座低層F室	735	1,350萬	1,400萬*	3.7
港島・東18中高層B室	518	950萬	980萬*	3.16
利奧坊・曉岸1座高層K室	265	590萬	600萬	1.69
嘉亨灣3座中層D室	942	2,760萬	2,780萬	0.72

註：*為未成交個案

資料來源：各大地產代理 製表：香港文匯報記者 黎梓田

經絡：不加息成樓市利好因素

香港文匯報訊 美聯儲議息會議結束，宣佈利率維持不變，並預料今年內並不會加息。經絡按揭轉介首席副總裁劉圓圓認為，由於香港的銀根仍然相當充裕，加上美國加息無期，料香港年內的加息機會亦大幅降低，不過除非美聯儲展開減息步伐，否則香港銀行亦不會輕舉妄動調頭減息，料年內香港息口將維持於2至2.5厘之間。

而昨早金管局於月內第五度入市，再向市場買入35.4億港元，月內共買入115.86億港元，下周一的銀行體系結餘降至約648億港元。經絡按揭轉介預期，由於未來美國經濟備受考驗，美聯儲或於下半年停止縮表，屆時港美息差收窄，可紓緩資金外流的問題。

維峯・浚匯最快下周開價

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）市區上車盤爭相出擊，恒基更是雙盤齊發，旗下北角維峯・浚匯及長沙灣家壹均計劃下月開售。

■韓家輝(左二)預計維峯・浚匯下周可開放示範單位予公眾參觀。 記者梁悅琴 攝

恒基物業代理營業（二）部總經理韓家輝昨表示，北角維峯・浚匯昨日上載修訂售樓書，預計下周開價及開放示範單位予公眾參觀，首批最少50伙，售價參考港島區樓盤，將於4月初清明節前開售，亦是今年港島區首個開售新盤。

該盤提供216伙，主打一房戶，佔全盤近80%，實用面積244至302方呎，開放式戶佔22%，實用面積由175至200方呎。該盤首度引入三星特設智能門鎖，住客可透過智能手機或八達通進出住所大門、大廈及會所並繳付相關費用。項目預計關鍵日期為2020年8月31日。

長沙灣家壹擬4月推

對於今年內美國聯儲局不加息，他指，今年首季新盤成交量已超越去年同期成交量，反映買家已重拾信心，公司對今年樓市有信心。

恒基物業代理營業（一）部總經理林達民表示，長沙灣元州街項目命名為家壹，最快本月上載售樓書及開放示範單位，很大機會4月開價及發售，售價將參考系內剛開售的紅磡啟岸以及其他新盤以至二手樓價。他稱，今年內美國聯儲局不加息，可以減低供樓風險，對樓市有正面推動。

他指，該盤提供200伙，包括開放式、一房及兩房，開放式戶佔37.5%，實用面積199至238方呎，一房佔50%，實用面積244至277方呎，兩房佔12.5%，實用面積458至479方呎，項目設有會所，包括有VR遊戲等，亦鄰近長沙灣港鐵站，附近設有大型商場。

合和成功私化 5月除牌

香港文匯報訊（記者 顏倫樂、梁悅琴）合和實業（0054）創辦人兼主席胡應湘去年12月提出私有化公司，以每股38.8元私有化，作價較公佈前收市價有46.7%的溢價。昨日舉行法院會議及股東特別大會，表決私有化提案。合和實業公佈，已通過了私有化計劃，預期4月17日是股份最後交易日，在5月3日撤銷上市地位。合和將會在港交所除牌。

長實主席李澤鉅昨出席集團業績記者會時，被問到長實今年初斥資3,059.2萬元購入合和實業87.75萬股，佔合和已發行股份約0.101%，究竟有何玄機？李澤鉅指出，只是一個小數目而已，自己以前亦曾是合和董事。對於昨日合和成功私有化，他笑言：「恭喜佢囉。」

鴿聲再響 投資從「新」出發

投資攻略

3月19日至20日，聯儲局利率會議釋放鴿派訊號，基準利率如預期維持在2.25%–2.5%區間，預計今年不會升息，同時，聯儲局計劃自今年五月份開始放緩資產負債表的縮減速度，並於九月底停止縮表。聯儲局鴿派態度超出預期一度帶動美股轉漲，然未能延續漲勢，金融類股領跌美股收黑，十年期公債殖利率降至2.53%之14個月低點，美元貶值推升摩根大通新興市場貨幣指數升值0.87%(彭博資訊，3月20日)。 ■富蘭克林投顧

政策聲明指出，經濟活動自去年第四季的穩健步伐放緩，聯儲局調降今明年經濟成長率預估，不過，核心通膨維持穩定，2019~2021年核心通膨率預測維持2%不變。

就市場關注的升息預期及縮表計劃，聯儲局官員預計今年將暫緩升息，2020年升息0.25厘後、2021年維持不變，同時，聯儲局宣佈自五月份開始放緩資產負債表的縮減速度，並於九月底停止縮表，主席鮑威爾預計今年底資產負債表佔GDP比重約為17%、規模約略高於3.5兆美元。

聯儲局鴿派態度超出預期，加上歐洲及日本央行仍維持低利寬鬆政策，有助維繫全球經濟與資產價格表現。惟聯儲局鴿派背後隱含的是對全球景氣展望的不確定性，而溫和通脹環境讓聯儲局得以保持耐心，對於債券的激勵效果將高於股市，歷經今年來大漲之後，股市未來將回歸基本面各自表現，須持續觀察美中貿易協商具體細節、景氣動能與企業財報和財測展望。

新興市場股債匯市具吸引

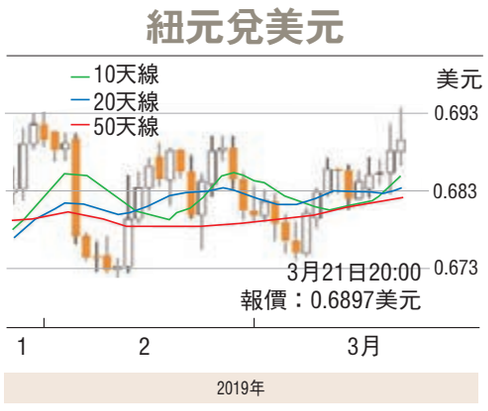
迎接聯儲局加息循環末期與後縮表時代，建議投資者從「新」出發，看好新興市場股債匯市投資吸引力，建議核心配置首選新興市場當地貨幣債券型基金與全球債券型基金，股票部位聚焦受惠政策利多且具評價優勢的大中華與新興亞洲中小型股票基金，而景氣循環末期美股波動升高，建議納入低波動的美元複合債券型或平衡型基金，並採取精選單一產業的操作機會，兼顧創新成長與防禦策略。

富蘭克林華美新興國家固定收益基金擬任經理人張瑞明表示，看好新興國家當地債的高債息與貨幣便宜優勢，新興國家體質相較於金融海嘯時期改善，但貨幣仍遭市場低估，評價面具上揚空間。

然而，新興國家體質並非全都一致，現階段經理團隊看好亞洲雙印的成長動能與拉丁美洲的政經轉機，包括墨西哥、巴西、阿根廷、印度、印尼等皆為看好的高息投資機會。

金匯動向 馮強

等候央行會議結果 紐元暫橫行



紐元本周三在68.30美仙附近獲得較大支持後逐漸反彈，重上69美仙水平，周四曾向上逼近69.40美仙水平7周高位。

新西蘭統計局本周四公佈第4季經濟按季增長0.6%，顯著高於第3季0.3%升幅，數據引致紐元一度擴大升幅至69.40美仙附近，不過第4季經濟的按年升幅放緩至2.3%，遜於第3季的2.6%水平，紐元其後偏軟，回吐部分升幅。投資者將關注新西蘭央行下周三會議的政策立場是否繼續保持中性。

另一方面，美國聯儲局會議傾向今年停止加息，同時下調今明兩年經濟增長預測，將在5月份放慢縮表力度，並於9月份停止縮表，預期資產負債表規模將仍高達3.5萬億美元。

此外，聯儲局認為今明兩年的通脹均保持溫和之際，瞬即在今次會議上決定把緊縮活動逐漸煞停，反映美國經濟下行速度可能快於早前評估，將令聯儲局明年難再有多1次的加息行動。

隨着聯儲局政策立場較市場預期溫和，過去美息上升帶動美元轉強的因素消失，將有助紐元繼續保持過去兩周以來的大部分升幅，而新西蘭央行下周三公佈會議結果前，預料紐元將暫時上落於68.00至70.00美仙之間。

金價料有力上試1325美元

周三紐約4月期金收報1,301.70美元，較上日下跌4.80美元。現貨金價周三升幅擴大，周四曾觸及1,320美元水平3周高位，雖然美元指數本周四呈現反彈，重上96水平，但聯儲局停止加息以及逐漸結束縮表活動，消息導致美國長債息率進一步回落，美國10年期債息險守2.50%水平之外，連帶30年期債息亦跌穿3%水平，將有助金價保持過去兩周以來的反覆偏強走勢。預料現貨金價將反覆走高至1,325美元水平。

金匯錦囊

紐元：將暫時上落於68.00至70.00美仙之間。

金價：將反覆走高至1,325美元水平。

美聯儲鴿派聲明重創美元

金匯出擊

英皇金融集團 黃美斯

美國聯邦儲備理事會(FED)周三驟然終止持續了三年的貨幣政策緊縮行動，預測今年將不會加息，並宣佈9月停止縮減資產負債表規模。美聯儲降低了對於美國經常增長、就業和通脹的預估，同時決策者表示，美聯儲指標隔夜利率，即聯邦基金利率目標，可能至少截至今年底保持在當前的2.25-2.50%區間，完全改變了原來的預估。

決策者表示，將從5月開始放緩每月最多減持500億美元資產的步伐，到9月時完全停止減持。美聯儲自2017年末開始減持資產，此舉相當於收緊貨幣政策的第二個手段。在利率方面，最新的美聯儲預測顯示今年的升息次數由去年12月的兩次降至零，在經濟風險明顯上升之際，政策朝向較為溫和路徑完成了關鍵性轉變。

美元兌日圓跌見110.28

美聯儲17名決策官員中至少有九人降低了對於聯邦基金利率前景的展望。美聯儲主席鮑威爾表示，可能還需要一段時間就業和通脹前景才會明確要求改變政策。聯儲官員在會議中強調，他們將在再次調整利率前保持「耐心」。

美聯儲公佈政策聲明和經濟預估後，聯邦基金利率期貨交易預示明年降息機率超過50%；而美元兌主要貨幣下跌，美元指數跌見至95.74，為2日4日以來最低水平，美元兌日圓周四更低見110.28，為逾一個月來的新低。

美元指數走勢，經過本月的持續挫跌後，自二月來整體走勢已形成一組雙頂形態，頸線位置參考2月28日低位95.82，故若美指於後市仍然維持於此區下方，將見後續仍存在延伸下試的壓力。以首個頂部的相距計算，技術下延幅度可至94.25水平。較近支持則先參考250天平均線95.15。上方阻力預估在50天平均線96.40及97水平。

美元兌日圓走勢，匯價在周三已跌破近兩個月形成的上升趨向線，再而MACD指標已跌破訊號線，RSI及隨機指數仍處走低，短線或見美元兌日圓將迎來更猛烈的回調。以黃金比率計算，38.2%的調整幅度為109.40，擴展至50%及61.8%則為108.55及107.70水平。至於阻力將繼續關注112關口，下一級阻力看至114以至115水平。

今日重要經濟數據公佈

16：15	法國	3月Markit製造業採購經理人指數(PMI)初值，預測51.5，前值51.5
		3月Markit服務業採購經理人指數(PMI)初值，預測50.7，前值50.2
		3月Markit綜合採購經理人指數(PMI)初值，預測50.7，前值50.4
16：30	德國	3月Markit製造業採購經理人指數(PMI)初值，預測48.0，前值47.6
		3月Markit服務業採購經理人指數(PMI)初值，預測54.8，前值55.3
		3月Markit綜合採購經理人指數(PMI)初值，預測52.7，前值52.8
17：00	歐元區	1月未經季節調整的流動賬平衡，前值330億盈餘
		1月經季節調整的流動賬平衡，前值162億盈餘
		3月Markit製造業採購經理人指數(PMI)初值，預測49.5，前值49.3
		3月Markit服務業採購經理人指數(PMI)初值，預測52.7，前值52.8
		3月Markit綜合採購經理人指數(PMI)初值，預測52.0，前值51.9
17：30	英國	2月扣除國有銀行的公共部門淨借款，預測正4億，前值負148.95億
		2月公共部門淨借款，預測負3.00億，前值負157.59億
		2月公共部門收支短差，前值254.34億盈餘
20：30	加拿大	2月消費者物價指數(CPI)月率，預測0.6%，前值0.1%；年率預測1.4%，前值1.4%
		2月央行核心消費者物價指數(CPI)月率，前值0.3%；年率前值1.5%
		1月零售銷售月率，預測+0.4%，前值–0.1%
		1月扣除汽車的零售銷售月率，預測+0.2%，前值–0.5%
21：45	美國	3月Markit綜合採購經理人指數(PMI)初值，前值55.5
		3月Markit製造業採購經理人指數(PMI)初值，預測53.6，前值53.0
		3月Markit服務業採購經理人指數(PMI)初值，預測56.0，前值56.0
22：00		2月成屋銷售年率，預測510萬戶，前值494萬戶
		2月成屋銷售變動月率，預測+2.2%，前值–1.2%
		1月批發庫存月率，預測0.2%，前值1.1%
		1月批發銷售月率，前值–1.0%